

臺北市都市更新及爭議處理審議會第632次會議紀錄

113年9月19日 府都新字第1136027488號

壹、時間：民國113年8月26日（星期一）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：王玉芬召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段870地號等2筆土地都市更新事業計畫案」
都市更新審議案（承辦人：事業科 廖翊君 02 2781-5696轉3083）

討論發言要點：

（一）財政局 鄭凱晏幹事（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事（陳振惟代）（書面意見）

無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 王少韡幹事（書面意見）

1.P.5-26，停車供需引用停管處資料，請更新為最新(112)年度調查資料。

2.P.10-15、P.11-9，經實施者說明因基地狹小故將1席無障礙車位及4席機車位設置於地面層，本局原則無意見，惟請將機車位集中設置，並於西側出入口補充警示設施。

3.P.10-20，經實施者檢討本案無需設置裝卸車位，並利用高層建築緩衝空間作為裝卸使用，倘符合法規使用，本局原則無意見。

4.停車位設置經實施者說明本案僅設置法定停車位且鄰近捷運站約280公尺，考量本案基地面積狹小，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附更新事業計畫書審議資料表、P.10-1及P.10-12所載開發條件亦無涉都審程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳欣潞代)

1. 有關建築規劃設計部分，無意見。
2. 本案報核當時並無無障礙法令規範，另無障礙特別安全梯部分，其寬度係符合最小淨寬75公分，且有設置水平扶手；另陽台深度皆小於2公尺得免計建築面積，皆尚符規定。

(九) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 簡報內容P.16，查一般事務所平面圖各戶均有設置儲藏室，惟本案爭取申請△F5-1容積獎勵，有關其合理性及後續是否仍作儲藏室使用，請實施者說明，並提醒各樓層儲藏室面積應有1/8之限制。
2. 依照無障礙設計規範，無障礙特別安全梯之樓梯需設置警示及扶手需要水平延伸30公分，現地上1層平面圖所繪無障礙安全梯未符規定，請修正。
3. 依都市設計審議規定，係僅針對都市計畫內不得作住宅使用之區域(例如大彎北段地區)方作註記，因本案非位於不得作住宅使用範圍內，因前有部分審議案件雖位於商業區且一般事務所亦位於低樓層，也未針對商業使用空

間註記為不得變更做住宅使用，建議可納入規約規範。

(十) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

1. 本案特別安全梯B梯，樓梯平台設有3階階梯，請檢視是否符合規定及審議原則。
2. 依據臺北市建築管理案例彙編，各樓層陽台部分遮蔽大於1/4陽台長度，請檢討是否應計入容積樓地板面積。
3. 本案適用95年建築法令，請檢視無障礙樓梯之75公分寬度是否符合△F5-1容積獎勵設計之審議原則。
4. 本案各樓層配置儲藏室及衣帽間之非居室比例較多，致樓梯寬度僅能達最低淨寬75公分，請說明各樓層儲藏及衣帽間設置之合理性。

(十一) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 選配原則內敘及「…超過應分配價值者，…於權利變換計畫核定後預先繳交超額部分之價金10%之保證金…」，是否包含選配原則之110%(超過10%)部分，請敘明清楚。另建議「繳交超額部分之價金10%保證金」文字修正為應「與實施者合意為之」，不應納入選配原則規範。
2. 財務計畫內容並非一味要求實施者調低成本及共同負擔，針對一般更新會仍建議考量實際費用支出，倘後續實際發包金額高於提列金額，未來結算時所有權人仍需支付額外的費用。

(十二) 張蓓琪委員(出席並提供書面意見)

本案高層緩衝空間作為裝卸及上下車使用，請注意避免影響人行動線連續性與進出安全，應加強警示及配套措施為宜。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 經實施者說明本案地上3、4層為一般事務所作商業使用，惟簡報P.34地上4層圖面為住宅配置平面，前後說法不一致，請實施者說明。另本案適用舊法，請釐清是否涉及早期商業區4層以下須作商業使用之規定，若須作商業空間使用則應加以註記，若未有限制，則回歸土管規定。
2. 簡報P.36，針對車位分配內「剩餘車位」文字及後續流程如何辦理，請實施者補充說明。

3. 通案於超過選配價值110%部分應僅針對選配一戶，而非加選完第二戶之合計，為避免之後更新會於運作時造成爭議，建議後續召開會員大會時，應明確定義超過110%部分為僅選配一戶並非開放增選第二戶。
4. 請釐清△F2計算式內所稱「14戶(店鋪)」是否包含一般事務所，並確認規定所稱「更新前住宅單元」以外之空間係指為何。
5. 考量本案商業空間設置適用之審議原則，且本案容積獎勵已超過法定50%之申請上限，建議實施者取消申請△F5-1獎勵項目，地上2至4層使用類組之規劃可較有彈性。
6. 本案於107年第1次聽證時係依照宏大不動產估價師聯合事務所查估價格估算，惟本次審議版本內容有關拆遷安置及補償費用則是依照中泰不動產估價師聯合事務所查估內容，請實施者說明是否有更換專業估價者。

(十四) 簡裕榮委員

選配原則內容是否業經會員大會議決通過，請實施者釐清議決之內容為何。且現行內容未載明超額選配之執行方式及計算價格，因後續估價階段與銷售階段時間點不同，在價格計算產生落差之情況下，將來恐有行政訴訟之虞，建議就超額選配相關內容於會員大會詳予說明，並經會員大會議決。

(十五) 林光彥委員

1. 因本案為更新會自主實施，惟會議呈現之選配原則內容似與會員大會議決版本不相同，若要修正內容，建議仍應向會員說明並經過會員大會議決，並針對超過110%價格計算部分以文字載明，以避免事後發生低價買賣爭議；另目前選配原則係以選配不超過110%價值為原則，考量後續更新會財務平衡問題，更新會應保留同意權，故建議針對超額選配部分，所有權人欲選配之權利價值超過110%者，均須與更新會簽訂買賣契約，並應經過更新會同意。
2. 因本案現申請之獎勵合計已超過50%之申請上限，依實施者所述，△F2之獎勵項目業經第31次審議會討論並同意給予，若依前次審議會給予數值(1,687.53平方公尺)調降也不影響建築規劃設計，建議依第31次審議會給予額度辦理。另計算式內「店鋪」文字請修正為「非住宅單元」。
3. 就程序面部分，因第1次聽證仍視為有效之審議程序，故不應省略，另就

實質內容部分，該次聽證意見多為針對權利變換內容提出，因本案權變計畫已撤回，建議僅針對與事業計畫有關意見宣讀及討論即可；另權利變換與非權利變換部分議題建議分列表示，又權利變換內容因未經實質審查，文字部分應改為無爭點或是不予討論。

(十六) 林佑璘委員

- 1.按實施者說明，餘屋係鼓勵所有權人分回而不優先出售，惟目前超額選配僅須繳交10%金額，剩餘於完工時才支付，倘餘屋皆由所有權人選配，工程費用該如何支應，建請實施者整體檢視選配原則。
- 2.△F2獎勵容積立法起源係來自本市整建住宅計畫，因整建住宅之面積較小，故鼓勵住戶自行負擔重建成本並給予獎勵，原意係期望各所有權人儘量能於更新後分回符合平均居住水準面積之單元，但並非要求申請本項獎勵後之每戶居住樓地板面積單元皆須達到該水準。

(十七) 林傳健委員

同更新處意見，針對第1次聽證紀錄部分，因多數意見係針對修正前計畫書內容，建議以摘要方式報告後並於本次會議紀錄內記載，若會上有其他垂詢意見，可再就該項議題討論。

(十八) 王筑湮委員(王少韡幹事代)

有關交通規劃部分，無意見。

(十九) 簡瑟芳副召集人

- 1.計畫書圖10-11(P.10-23)地上4層平面圖規劃為一般事務所，惟簡報內針對轉管說明部分卻以住宅單元呈現，請實施者再確認。
- 2.依現行審議原則，商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則，請業務科室確認本案適用之商業使用空間規定為何。
- 3.依通案選配原則規定，所有權人選配後之應分配權利價值與實分配價值正負相差應不超過10%，依循往例若所有權人選配價值高於10%，實施者將會針對部分價金進行計算，因本案實施者為更新會，應考量是否可允許所有權人選配超過10%及若有選配超過10%之情形，將以何方式計算價

金。

4. 有關△F2容積獎勵項目，本為能協助更新前未符當前居住水準面積之住戶，可於更新後獲得符合居住水平面積之單元，請業務科室確認本項獎勵是否有要求更新後規劃之住宅單元面積須達96平方公尺以上，若更新後之單元面積多數仍未達居住水平面積，是否不符本項容積獎勵申請之原意。

(二十) 陳建華副召集人

1. 簡報P. 36內敘及「…超過應分配者，均應與更新會簽訂買賣合約並辦理信託設定，且…預先繳交超額部分之價金10%之保證金…」與實施者回應「超過10%才需繳納保證金」之說法不一致，請再釐清會員大會內決議之內容為何。
2. 請實施者說明倘△F2容積獎勵數值依第31次審議會同意給予之額度調降，針對建築規劃設計是否會有影響。

(二十一) 都市更新處

1. 過去曾有案件於建造執照加註不得作住宅使用，另本案報核行為當時之審議原則為1至4樓皆須作為商業空間使用。
2. 經檢視，本案△F2獎勵計算與規定相符。另有關△F2容積獎勵項目之計算，係以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之戶數乘以當地居住樓地板面積平均水準與更新後分配建築物樓地板面積平均值之差額核算，且規定內並未限制更新後規劃之住宅單元面積須達96平方公尺以上。
3. 有關聽證紀錄部分，本案係有辦理2次聽證，經業務科室洽法務局討論，因第1次聽證(當時採事權併送)於107年舉辦，雖該計畫內容已與本次審議會版本不相同，惟該次聽證仍應視作合法有效之審議程序，故建議可就該次聽證紀錄事項以摘要方式報告，以利程序完備。

實施者說明及回應：

- (一) 有關陳情內容提到撤銷同意書意見，查該位所有權人因欲出售之產權無法滿足預期賣出金額而提出撤銷同意書，惟提出撤銷之申請行為當時已逾公開展覽期滿日，不符合都市更新條例規定而不予撤銷。

(二) 建築規劃設計部分

- 1.有關特別安全梯A是否符合無障礙規範、特別安全梯B樓梯平台設置階梯是否符合通用設計、衣帽間及儲藏室面積設置比例及陽台1/4透空率檢討部分，本案特別安全梯A現梯寬度為75公分係符合最小梯寬，並依委員意見延伸扶手長度以符無障礙設施規定，另特別安全梯B梯非作為無障礙使用，樓梯平台設置係依據建築技術規則第33條規定設置；本案根據一般事務所及住宅實際使用需求規劃儲物空間，且該等空間皆計入容積及面積合計亦未超過該層樓地板面積之1/8，空間設置應為合理，陽台部分將依委員意見調整柱位及管道間配置，以符臺北市建築管理案例彙編有關陽台透空率之規定。另經確認會議簡報轉管部分圖面誤植為住宅配置，未來1至4層為一般事務所並做商業使用。
- 2.因受限住宅使用面積需大於46平方公尺，未達46平方公尺之戶別皆規劃為辦公室使用，本項規劃已針對各戶型向案內所有權人說明，並經會員大會決議通過。
- 3.消防救災部分配合消防局意見辦理。

(三) 本案採事權分送辦理，故財務計畫內容仍須以權利變換核定結果為準，且本案為更新會自行出資，最終將會以實際發包金額作結算。另單元規劃已就目前市場成本進行預估，所有權人應無須再額外負擔費用。另後續興建成本上也與貸款銀行完成完善溝通，後續於不銷售情況下仍能支應興建款項，計畫書內有一併附上銀行同意書等佐證資料。

(四) 選配原則部分

- 1.本案車位設置數量因受限基地面積，無法達到一戶一車位，後續車位分配將以公開抽籤方式，由第三位公證人先行針對共同負擔比例車位數做抽選保留，剩餘車位才會請所有權人以抽籤方式進行選配。
- 2.有關繳交超額部分之價金10%保證金部分，係指若所有權人選配權值超過應分配之110%以上部分，才需繳納保證金，選配原則也於會員大會明確說明超過110%之買賣價格部分將會以專業估價者估值作計算。另本案為更新會自主實施，倘第一輪所有權人皆選配完竣後，尚有所有權人欲額外加選，更新會也鼓勵所有權人全數分回，故於更新會立場，係支持所有權人可再加選2戶以上單元。

(五) 容積獎勵部分

1. 依當時法令申請△F2獎勵項目即鼓勵地主全數分回，前提係所有權人須自行負擔共同負擔費用，再去核算相關獎勵標的，計算方式為除去△F2檢討額度計算後，仍小於96平方公尺才得以核計本項獎勵，且就更新後可以增加住宅單元不得高於更新前10%；本案住宅單元總計58戶，其中12戶更新後面積可達96平方公尺以上，經計算本案所有權人可於更新後分回且無須繳納差額價金之單元面積多數小於96平方公尺，為利所有權人權益，本案住宅單元才多以小於96平方公尺之面積規劃，另本項獎勵額度前經99年2月8日第31次審議會討論並同意給予，本次修正內容僅配合建築師規劃設計調整，故懇請大會准予本案以順修後之數值申請本項獎勵額度。
2. 本案現申請獎勵額度已達法定容積50%上限，配合委員意見刪除△F5-1獎勵項目額度，以符現行審議原則，刪除本項獎勵亦不影響建築規劃設計。

- (六) 本案於第3次公展階段已更換案內配合之規劃團隊，且於第4次公展時修正本案提列總表適用年度為110年，故相關拆遷安置、補償費用提列金額即是依照提列總表規定計算。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明本案現已取得全體所有權人事業計畫同意書，經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築設計部分

1. 本案建築規劃設計是否符合建管相關法令及2樓以上樓層室內部分規劃為非居室空間(儲藏室、衣帽間)，使單層居室樓地板面積未達200平方公尺，經實施者說明符合建築技術規則建築設計施工編第33條規定，特別安全梯寬度以75公分設置，至於特別安全梯A之無障礙扶手請依委員意見修正延伸長度。另陽台透空率請依「臺北市建築管理案例彙編」檢討，若經檢討需調整單元面積，因涉及所有權人權益，請依本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式辦理後續審議程序，餘予以同意。
2. 本案原設置一部臨時裝卸車位，因配合審查意見併檢討建管法令後，得

於高層緩衝空間使用取消原設置裝卸車位，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三)消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四)財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(16%)皆以上限提列及共同負擔比約28.80%，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。惟仍提醒實施者應注意實際支出費用與提列金額之合理性。

(五)選配原則部分

本案選配原則載明由更新後未達當地居住平均水準面積(96平方公尺)之所有權人(46戶)優先選配3至4樓一般事務所(12戶)，經實施者說明，為保障地主分配權益及避免高額找補，係由該等所有權人優先選配更新後3至4樓一般事務所，若更新後權值不足分配一戶，可與其他所有權人合併選配，以保障地主權益，並經審議會討論後，予以同意；另超過應分配價值者，應簽訂買賣契約，並於權利變換計畫核定後繳交超額部分之價金10%之保證金納入信託專戶，為避免將來權利價值計算時產生爭議，請實施者針對超額選配之執行方式、價格計算及超額選配等內容修正，應召開會員大會議決通過。

(六)容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原容積高於法定容積之獎勵容積)同意給予375.32平方公尺(法定容積13.15%)之獎勵額度。
2. $\Delta F2$ (居住樓地板面積低於平均水準之獎勵容積)授權更新處核實計算後給予，並以1,871.78平方公尺(法定容積65.59%)之獎勵額度為上限給予。
3. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予199.77平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
4. $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)，考量本案商業空間比

例未符審議原則，請實施者予以刪除本項獎勵，另經實施者說明刪除獎勵後不影響建築規劃設計，並經審議會討論後，予以同意。

5. 請實施者配合調整申請容積獎勵額度，並以法定容積1.5倍1,426.95平方公尺(法定容積50.00%)為獎勵上限。

(七)聽證紀錄

1. 113年4月3日第二次聽證(無所有權人登記發言)。

2. 107年11月26日第一次聽證

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>陳○○ (當事人)</p> <p>我贊成公平合理而免出資的都更，反對違法亂紀，自肥及侵占他人財產且付高金額的都更。主辦人要以大公無私的精神，公平公正合理來辦都更。本都更會辦理此案的暇疵罄竹難書，現列較重大問題敘述如下：</p> <p>一、台北市都市更新自治條例(103，2，6)，第十一條----前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積，不得少於四十六平方公尺。但本市整宅之都市更新事業，不在此限。換言之，本都更事業不受其規範，沒有最小面積的限制，獎勵值50%應均分給各住戶，原有一個車位給1.5個車位，10坪的房子，就配15坪，以此類推，大家同等待遇，互不侵犯，沒有爭議，也沒有能不能分配的問題。將獎勵值50%的房子出售，在不必出資的情況下，才能順利進行。</p> <p>因此，本都更會應該改弦更張，回歸正軌，排除最小面積24坪的限制，重新規劃，以符公平正義及各住戶需求。</p>	<p>1-1 實施者受任人： 中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1) 本案屬一般案件非屬整宅故不適用。</p>	<p>第1點： (1) 有關分配部分，因本案權利變換計畫案業經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。 (2) 有關權利變換最小分配面積</p>

序號	發言次序								答覆	決議																																																					
	<p>二、房地產產權是以面積登記，改變原有持分，是違反公平正義原則：本都更會將政府的獎勵值50%，分配偏頗不均，影響住戶權益至鉅，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="197 1294 986 2087"> <thead> <tr> <th>號</th> <th>姓名</th> <th>門號</th> <th>權 值 比</th> <th>原有坪</th> <th>分配坪樓</th> <th>總坪</th> <th>獎 值</th> <th>車 位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>王 X</td> <td>405地下</td> <td>0.235 343%</td> <td>1 車位</td> <td>26.5 7D</td> <td>26.5</td> <td>>500%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>林 XX</td> <td>4076F</td> <td>1.744 319%</td> <td>26.5 3</td> <td>49.5 1 20A</td> <td rowspan="2">76</td> <td>86.6 2%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>郭 X</td> <td>4076F-1</td> <td>0.721 355%</td> <td>10.8 5</td> <td>26.5 3D</td> <td>144%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>陳○</td> <td>4058F & 8F1</td> <td>2.862 817%</td> <td>43.0 6</td> <td>56.6 3 14A</td> <td>56.63</td> <td>31.5 6%</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>吳 X</td> <td>40712F</td> <td>3.322 80%</td> <td>48.2 7</td> <td>49.5 1 17A</td> <td>76.01</td> <td>57.4 9%</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>								號	姓名	門號	權 值 比	原有坪	分配坪樓	總坪	獎 值	車 位	2	王 X	405地下	0.235 343%	1 車位	26.5 7D	26.5	>500%	1	18	林 XX	4076F	1.744 319%	26.5 3	49.5 1 20A	76	86.6 2%	1	29	郭 X	4076F-1	0.721 355%	10.8 5	26.5 3D	144%	1	32	陳○	4058F & 8F1	2.862 817%	43.0 6	56.6 3 14A	56.63	31.5 6%	無	8	吳 X	40712F	3.322 80%	48.2 7	49.5 1 17A	76.01	57.4 9%	1	<p>(2) 本案係以權利變換方式實施，依政府核定之獎勵容積興建更新後建築。依規定地主分回的單元室內面積不得小於46平方公尺，故更新後建物無法規畫小於46平方公尺之建築單元。選配後，全體所有權人均依規定負</p>	<p>單元基準，因本案非屬整宅，仍應符合本市都市更新自治條例第11條有關最小建築單元面積之規定，不予採納。</p> <p>第2~3點：就更新後應分配部分，因本案權利變換計畫案業經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。</p>
號	姓名	門號	權 值 比	原有坪	分配坪樓	總坪	獎 值	車 位																																																							
2	王 X	405地下	0.235 343%	1 車位	26.5 7D	26.5	>500%	1																																																							
18	林 XX	4076F	1.744 319%	26.5 3	49.5 1 20A	76	86.6 2%	1																																																							
29	郭 X	4076F-1	0.721 355%	10.8 5	26.5 3D		144%	1																																																							
32	陳○	4058F & 8F1	2.862 817%	43.0 6	56.6 3 14A	56.63	31.5 6%	無																																																							
8	吳 X	40712F	3.322 80%	48.2 7	49.5 1 17A	76.01	57.4 9%	1																																																							

序號	發言次序								答覆	決議	
					26.5 8D					擔共同負擔費用以計算找補金額。找補金額，以市府核定之權變計畫書為準。	
	P a g e	16- 1&2	11- 1~3	13- 4&5	13- 4&5					(3) 依都更條例第33條規定，權利變換計畫書核定前無權限制土地及建物所有權人之產權不得分割或移轉。 (4) ~ (5) 依都市更新條例第	第4~5點： 共同負擔費
<p>表列2號地下一個車位配得26.5坪及一車位，獎勵值>500%。18號原有26.53坪，配得49.51坪及一車位，獎勵值>86.62%，29號原有10.85坪，配得26.5坪及一車位，獎勵值>144%。本人的權值比2.862817%，原是405號八樓及八樓之一，兩間房共43.06坪，卻被硬配14A，56.63坪，獎勵值只有31%，無車位。而8號只有一間12F，卻配得兩間房子，17A及8D共76坪及車位，又違曾會長一屋配一間房子的原則。</p> <p>三、分割與不分割配屋坪數大不同：同樣的兩間獨立戶，一間15.79坪，一間26.53坪，若分割成兩戶，最高可得76坪。第17、18號分割成兩戶，權值比合計2.4532%，共配到約76坪及兩個車位。本人未分割，權值比合計2.862817%，權值比比他們多0.3909%，卻只能配到56.63坪，又無車位，比應得坪數少了約9坪，是中繼站樓上最壞樓層，又以高價計算，不公不義，莫此為甚。好在都更處官員，清楚的在第二次審議會版本中 P15-1，明列27名，不能參與分配，讓惟利是圖者，當頭棒喝，這是正義之舉，百姓之福，請堅持到底，不能讓它們"選擇分配"得逞。因為有許多是分割的結果，應該令其合併至能參與分配，比較正規合理。若無條件讓其"選擇分配"，是侵占他人財產，不公不義，更不合法。而其分配額超過獎勵值者之坪數，應以預售屋價購買，以補償不足獎勵值者之損失，才合理。</p> <p>四、共同負擔費用依原有持分攤付，房子則不依原有持分配給，不合情理。都更前後所有</p>											

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>持分截然不同，共同負擔費用，應依選屋大小分攤，較公平合理。</p> <p>五、選屋原則與原先差異很大：九十七年選屋原則第三條、原樓層第一優先選原樓層。第七條、選屋登記的上限為更新前的1.5倍加一坪。超過部份之金額比照預售屋方式付款。104年選屋原則，分三階段，由1F及小坪數者優先選，最後才讓大坪數者選，連車位都被選光了，似有黑箱作業之嫌。又不提前面兩項重要原則。使獎勵值不足50%者求償無門，太不合理。本人房子原是八樓，被硬配14A(14樓)，與97年選屋原則完全不符，違背本人意願。房子少了約9坪，本可不必出資，但都更會至今均未提補償方案，有掠奪本人財產的嫌疑。</p>	<p>30條，本案共同負擔費用分攤比例依權利變換範圍內之土地所有權人更新前價值比例計算。</p>	<p>用係依都市更新條例第51條規定，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，不予採納。另有關更新後應分配部分因本案權利變換計畫案業經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。</p> <p>第5點：</p> <p>(1) 本案選配原則業提請大會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(2) 就更新後應分配部分，因本案權</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>六、台北市二十層樓建築物，不必設中繼站而本建物則設有中繼站，浪費住戶空間，希望能取消，將其空間歸還住戶，曾多次建議，都更會均不理會，是否另有他圖？</p> <p>七、車庫是由住戶共同負擔費中建造的，應依原持分大小順序分配給有關住戶，本人和林國鐘是較大坪數者，都沒有車位，而一家分割成兩戶者，可得兩個車位，三戶者可配三個車位，真是欺人太甚！</p>	<p>(6) 規劃設計依99年2月8日的審議會記錄作修正及檢討高層建築法令，增加6*12緩衝空間、設置兩座特別安全梯、排煙室、緊急昇降機間、中繼水箱、16層以上退縮建築、消防中心…等公設，致每層室內使用面積縮減。</p> <p>(7) 車庫的部份，樓上有產權不一定有車位，原有車位所有</p>	<p>利變換計畫案業經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。</p> <p>第6點：查本案於第四次公開展覽階段時業已刪除中繼站設置，予以採納。</p> <p>第7點：更新後車位分配部分，因本案權利變換計畫案業</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>八、本建築設計之公共設施比，高達的45.3%，只要不達獎勵值之住戶，其所得房子都比原有房子小，居住品質一定比原來差，又要付高額建築費，都更毫無意義。故本人反對這種不公不義，自肥及侵占他人財產，又要出高金額的都更。</p>	<p>權人也無樓上產權，故更新後車位係全體所有權人共同出資。因三人產權大於最小建築單元面積，未參與選配由律師代為抽籤，非為不提供車位。</p> <p>(8) 規劃設計依99年2月8日的審議會記錄作修正及檢討高層建築法令，增加6*12緩衝空間、設置兩座特別安全梯、排煙室、緊急升降機間、中繼水箱、16層以上退縮建築、消防中心…等公設，致每層室內使用面積縮減。</p>	<p>經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。</p> <p>第8點： (1) 有關本案建築設計規劃部分，業提請審議會討論，予以採納。 (2) 分配內容部分，因本案權換計畫業經實施者申請撤回，且未經實</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>九、都市更新條例(99,5,12)，第31條----或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。但本會理事長分配給只有一個車位的26.5坪及一個車位，違法亂紀，圖利他人，莫此為甚。</p> <p>辦法：1、請都更處嚴督都更會重新規劃，公平公正的辦理，以保市民權益。</p> <p>2、為減少風險及建費高負擔，以整修及拉皮來美化市容。</p>	<p>(9) 惟本案產權持份瑣碎，未達最小分配單元者達27人(所有權人共53人)，比例超過半數，倘強制不得分配，恐影響其對本更新案參與意願及會員大會出席、表決等，而致影響案件進度。</p> <p>1-2 實施者受任人： 大石建築師事務所 石鵬鴻建築師</p> <p>(1) 高層建築受建築技術規則 施工篇 251 條 (83.10.28) 與消防設置規定，樓高 60m 以上依法必須設置</p>	<p>質 審 查，不 予 討 論。</p> <p>第9點：更新後分配部分，因本案權利變換計畫案業經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
		<p>中繼幫浦設置機房。原則啟動運轉機會不大，除消防測試時設計中繼機房樓層恐有噪音與潮溼嫌惡之虞者，設計時除已考量設備採以噪音較小抽水馬達，並設置雙層壁(吸隔音壁面材料)降低運轉時之噪音干擾。</p> <p>(2)經了解近年有關中繼機房設置部分建商興建大樓為避免衍生中繼樓層銷售抗性，則另以「中繼優化」改以高揚程馬達與加壓效能，優化處理中繼幫浦與水力供給效能，經消防技師簽證檢討送審後</p>	

序號	發言次序	答覆	決議
		<p>可改於屋頂層或地下一層。衍生中繼優化報告書費用約有120~150萬，另設備費則亦同時增加。</p> <p>(3)有關本案設計送委員會時為98年，期間後經歷次修改，業於100年7月至12月間再經全體住戶大會同意，該設計圖面則已依當時現行法令設置中繼機房檢討，且當時並無中繼優化送審之法源，尚請諒察。</p> <p>1-3臺北市都市更新處 陳德禾正工程司</p> <p>(1)所謂整建住宅係指早年政府為安置公共工程拆遷戶，在民</p>	

序號	發言次序	答覆	決議
		<p>國50年間陸續興建的23處住宅，例如基隆路整宅。本案非屬整建住宅。</p>	
2	<p>林○○ (當事人) 2-1陳情書</p> <p>請市府依101年8月28日台北市政府都市更新案撤銷同意作業程序(附件一)第六條所述事由之一者，逕將該同意書不計人同意比例計算：</p> <p>一、實施方式及有關費用負擔以「權利變換」方式實施之(13-1附件二)事業計畫(6-2附件三)：本更新單元以「協議合建」方式進行都更事業，若無法以「協議合建」方式完成更新時，再以「權利變換」方式進行更新。故本案計畫內容並非權利變換。</p> <p>二、作業程序第六條第三項，更新後土地及建物位置分配方式不一致。可由對選屋原則及優先順序(14-1附件四，報核前)(14-5附件五，報核後)已如分配表。及分配位置異動</p>	<p>2-1實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所陳奕壬估價師</p> <p>(1) 答覆 1-2-4：權利變換估價須有估價基準日作為基礎，才能進行分配找補，本案估價基準日設定為送件日前六個月內，故本所依法進行評估。</p> <p>2-2實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1) 本案報核時為18層樓，樓上為事務所，當時對</p>	<p>第1點：本案實施方式係為權利變換，無爭點。</p> <p>第2點：本案選配原則業提請大會討論，依審</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>表(14-4、14-5附件五)。及分配清冊(16-1、16-2附件六)，實分配權利價值，應分配權利價值比對。即可知分配方式確不一致。</p> <p>三、依規定有第六條所述之一者，視為權利義務不相同，共計53位。煩請貴府逕將該等同意書不計入同意比例計算，以示令允。</p> <p>四、請審議。</p>	<p>46平方米的規定並未要求，的確針對小坪數作設計，99年第31次審議會審查後需遵守高層建築檢討，樓上層亦需為住宅不得為事務所，其餘審查要件配合高層建築要求，故為依法設計。若爭取△F2樓上戶數亦受限制，故16層以上無法分割為2戶。因應變更設計選配原則經104年6月6日會員大會表決通過，為使原住戶遷回原地，故規定依更新前價值比例分配小坪數與大坪數之分配方式。</p> <p>2-3臺北市都市</p>	<p>議會決議辦理。</p> <p>第3~4點：依108年1月30日修正公布前都市更新條例第22條規定，本案已逾公展期間始提出申請撤銷同意書，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>2-2陳情書</p> <p>一、首先本人對所有實施者綜理表的回應，仍表異議。</p> <p>二、本次聽證計畫書，分配清冊(16-1附件一)，並無提列103年12月20日第二次臨時會員大會議決(附件二)針對本案目前尚以97年8月30日為評定價格基準日的找補(11-1附件</p>	<p>更新處 陳德禾正工 程司</p> <p>(1) 依都市更新條例第22條第3項規定，同意書之撤銷有三種方式：</p> <p>A. 依民法第88條、89條、92條規定。</p> <p>B. 雙方合議撤銷。</p> <p>C. 所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。本案今日辦理聽證程序，已逾公開展覽時程。</p>	<p>第1~2點：更新後分配部分，因本案權利變換計畫案業經實施者申請</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>三)，講要求實施者應表明清冊中。執行大會決議案。</p> <p>本案尚未核定，新成屋價格97年8月30日就定型，合理嗎？是否退回重新申請，或等修法後再擬，或其他補救方法？</p> <p>本人尚且建議依共同負擔前後對照表為依(對照1、2附件四)：</p> <p>(107審議會版-98報核版) ÷ 98報核版=A%，為權變第八條補救辦法。</p> <p>(實分配權值-應分配權值) × (1+A%)=B，即應繳總差額價金。</p> <p>即這些年共同費用增加的百分比，作為應補收%依據，請審議。</p> <p>三、本案實施方式為權利變換，地主各有原權值比例，且本案實施者並無分配更新後建案單元及車位(16-2附件一)，針對地主分配不得小於46平方公尺(13.915坪)，是指主建物或加附屬建物及公設的合計？</p> <p>本案將有27戶未達最小分配面積，即將超額選配，其他住戶權利將限縮，形成權利義務不相同。(條例第31條附件五)</p> <p>請問主管機關，那條法規規定必滿足最小分配面積單元者，而可無視權利變換的基本原則，權利=義務？</p> <p>本案公聽會於97年10月19日及106年5月24日各辦一次(附件六、附件七)，針對上列最小面積處理方式，要遵循哪次的？</p> <p>四、請審議。</p>		<p>撤回，且未經實質審查，不予討論。</p> <p>第3~4點：</p> <p>(1)依本市都市更新自治條例第11條規定，最小基準單元面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺，無爭點。</p> <p>(2)更新後分配部分，因</p>

序號	發言次序	答覆	決議
			<p>本案權利變換計畫案業經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。</p>
3	<p>陳○○（當事人）（第二輪）</p> <p>(1)第二次審議版本中，不能參與分配均為分割之結果，應將其合併到能分配為止。否則依50%之獎勵值分配，10坪給15坪，20坪給30坪。</p> <p>(2)權利變換不能改變原有持分比，43.6坪只能拿到56.63坪，損失得不到補償，尤其面積不應改變原有持分才是正規。</p> <p>(3)整宅應該是房子有問題就是整宅，為防止侵占別人財產。故本人認為本案應該屬於整宅都更事業。應依都更自治條例第11條但書來辦理。</p>	<p>3-1實施者受任人： 中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1)27戶已有2人合併選配，其他人若不願選配，我們也無法強迫其合併選配。</p> <p>(2)權變是以價值計算而非以面積計算。</p> <p>3-2臺北市都市更新處 陳德禾正工程司</p> <p>(3)發言內容同第一次</p>	<p>第1~2點：更新後分配部分，因本案權利變換計畫案業經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。</p> <p>第3點：本案非屬整宅，非屬本市都市更新</p>

序號	發言次序	答覆	決議
			自治條例第11條但書規定情形，不予採納。
4	<p>林○○ (當事人) (第二輪) 4-1陳情書</p> <p>一、實施者「權利變換」法令依據(1-1附件一)：本案依據「都市更新條例」第19條及第22條規定：於97年10月19日舉辦公聽會，擬訂本都更事業計畫送主管機關審議。</p> <p>二、依97年10月19日公聽會議紀錄(附件二)，有相關單位對本案權利義務分配問題回覆指導，即以都更條例第31條及權變施辦法第10條(附件三、附件四)，也是第一次送審內容基本依據，也於98年6月4日至98年7月3日公開展覽。</p> <p>三、今107年11月26日聽證會資料中為實施者自行修正於105年10月25日第二次所擬計畫書，提交續審，依實施者分配清冊，分配結果(16-1、16-2附件五)：本計畫案依99年2月8日北市都更及爭議處理審議會法31次會議紀錄決議修正(附件)經查並無指示可權利義務不相等，或可以補繳高額價金，煩請查明。</p> <p>四、本分配清冊，即本案實施結果，為何各戶實分配權利價值與應分配權利價值差異頗大，即權利義務不相同，會是審議會所希望</p>	<p>4-1實施者受任人： 中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1) 99年第31次審議會後，依審查意見修正後，於106年5月10日到106年6月8日重行公展，106年5月24日第二次公聽會。</p> <p>(2) 有三種方式供所有權人參考： A. 不願參與分配，不承擔開發風險，以現金補償，領取更新前價值金額。 B. 參與分配，但承擔開發風險，不領房地，於更新案興建完成後，領取</p>	<p>第1點：本案更新審議程序尚符合都市更新條例法令規範，無爭點。</p> <p>第2~4點：更新後應分配部分，因本案權利變換計畫案業經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>的嗎?各戶須繳納高額差額價金，並非所有住戶皆能繳付，屆時被迫法拍，也是審議會樂見的嗎?貴府一般審查不是以-10%為原則嗎?(107.10.1北市都更爭議審議會第345次會議紀錄)(附件六)，或可懇請貴會也能准予，住戶豁免繳納差額價金為何?</p> <p>五、本案實施者皆稱依法行政，請問是依何法?計畫內容並非依法所擬，僅依自行修正，橫行至今，本案是否應依市府都更程序終結前自行修正計畫作業要點(附件七)，應撤回原申請案。</p> <p>六、請審議。</p> <p>4-2陳情書</p> <p>一、本案106年3月7日第二次幹事會回應綜理表(綜-19附件一)，會議結論(一)本案實施者自提修正，修正內容幅度較大，且針對修正內容尚未取得100%同意，尚有陳情意見。實施者說明：「敬悉」。對陳情人文函以「拒收」回應(附件二)，106年5月24日第二次公辦公聽會回應綜理表，中興都更公司回應送件版不同，是因歷經幹事會、審議會等審查後，依審查意見修正，非為自行修正引發不符。(附件三)經查幹事會、審議會在本案中並無指示可以權利義務不相同，都更事關生命財產，早已曠日廢時，結果如分配清冊(16-1、16-2附件四)所示，實分配權價為應分配權值數位倍以上，且每戶尚繳付高額價金，本人難以接受本計畫。</p> <p>二、請依台北市政府處理都更事業程序終結前自行修正都更計畫案件作業(附件五)要點三，應撤回原申請案辦理。</p> <p>三、請審議。</p> <p>4-3陳情書</p> <p>一、本案98年1月7日向貴府申請報核，依98年4月21日北市都新字第09831991600號都發局</p>	<p>更新後價值。</p> <p>C.可自行與其他所有權人交換房屋，經雙方同意並出其協議書，須於召開審議會前提出。</p>	<p>第5~6點：本案尚符都市更新條例及其相關規定，不予採納。</p> <p>第1點：更新後應分配部分，因本案權利變換計畫案業經實施者申請撤回，且未經實質審查，不予討論。</p> <p>第2~3點：本案尚符都市更新條例及相關規定，不予採納。</p> <p>第1~2點：本案選配原</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>(附件一)查本案選配方式，系經理事會與會員大會表決通過，並於公聽會說明，辦理選配意願調查，復載明都市更新事業計畫書內。按權利變換實施辦法第11條規定意旨，選配方式既已明訂於事業計畫內，當依其方式分配之。</p> <p>二、105年3月1日富更字第1050301號函文，本都更會依權利變換實施辦法第11條之規定，訂定選屋原則，經104年6月6日會員大會多數議決通過(新選配原則)，並呈報都更外備查(附件二)。</p> <p>三、依陳情意見回應及處理情形(陳-4附件三)所述：本次所送計畫書與原97年送件版不同，是因經歷幹事會、審議會等相關審查後，依審查意見修正，非為自行修正致與送件版不符。</p> <p>四、依上述，本案並非因審查會等要求修正的：實施者應依97年送件版繼續執行本案，105年版應無效作廢。</p> <p>本人懇請所有相關人員可否勿忘初衷。</p> <p>五、為保障所有權人權益，及計畫案的一致性，重要規則豈可一變再變，至新版內容已四不像非真以權利變換方式執行。</p> <p>六、請審議。</p>		<p>則業提請大會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>第3~6點：本案更新審議程序尚符都市更新條例及相關規定，不予採納。</p>

(八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，倘逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段360地號等5筆土地都更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 蔡彥廷 02 2781-5696轉3189)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

案經本分署113年5月6日台財產北改字第11350005470號函提供聽證意見，

請就該等意見提會審議，並請實施者更新實施進度表。

(二) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

權利變換計畫書表7-1所載日常用品零售業餐飲業1F平均建坪單價與宇豐估價報告書內容不符，請釐正。(權變-第7-1頁)

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

表11-4建物登記清冊表(A棟)，共有部分合計不為一，請釐清。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

本局意見已修正。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

計畫書P.9-77及P.9-78，請於平面圖中補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述各處開口位於規劃之雲梯消防車救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

經檢視前次意見已修正，本次無新增意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府112年8月31日府都設字第1123035960號函核定在案，本次所附計畫書與前開核定報告書除實設建蔽率、總樓地板面積、總容積、實設機車停車位外，其餘圖說皆相符。
2. 前開調整尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，免辦都審程序。

(九) 張蓓琪委員(出席並提供書面意見)

本案申請留設人行步道及騎樓獎勵占法定容積5.38%，地面層開放空間與人行遮陰部分，臨北側修正後仍請維持雙排植栽，以符合行人通行舒適及綠化水準。

(十) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

1. 事業計畫P.9-1，建物結構安全獎勵值為1,704.63平方公尺，惟估價報告書所載估價條件第一點，上述獎勵值為2,008.80平方公尺，相差303平方公尺，

請估價師依照正確之獎勵值進行估算。

2. 宇豐估價報告書P.58，專屬獎勵值計算結果正、負值調整不一致，請確認修正。
3. 估價報告書P.30與綜理回應表，回應權變小組紀估價師之內容不一致，請確認。

(十一) 莊濰銓委員(出席並提供書面意見)

本案更新後建物是否有反映綠建築設計鑽石級對於房價之影響，請檢視說明。

(十二) 林光彥委員

本案溝通過程尚有不足之處，建議實施者後續應親自派員與地主妥予溝通協調。另於都市更新審議程序中，不論所有權人是否有表達意見，設計內容應儘量與土地所有權人之權值相符，超額選配、找補等皆應控制於最小範圍，儘量不要讓地主負擔較高之差額價金。爰於規劃上，縱使無主觀意見表達，客觀上規劃之單元仍應儘量與權值相符，除非條件很困難。就本案基地之規模及規劃結果，並不難調整，請實施者配合陳情人今日表達之意見，並依承諾再調整本案建築規劃設計。

(十三) 于俊明委員

1. 經實施者說明陳情人所持有之土地為畸零地，並於後續整合過程中納入更新單元範圍內。請實施者補充說明本案行政程序中是否符合選配原則規定，及符合代為抽籤之要件？另本案於公開抽籤階段，提高超額選配之額度至190%，請實施者確認是否合乎本案選配原則之規定？
2. 承如林委員所述，陳情人難以承擔高額之差額價金。請實施者說明是否有其他補救方案？例如變更圖面調整柱位以縮小坪數或調整分配位置。如果再不行，是否得以更新前權利價值補償或協調改為領取更新後權利金？
3. 請陳情人等確認是否同意於更新後應分配權利價值110%範圍內調整選配；另請實施者補充說明，倘依陳情人意見調整建築設計圖說，是否有執行上之困難？

(十四) 簡裕榮委員

建議所有權人爾後應儘早表達意見，以利實施者調整建築規劃設計。另針對目前欲調整一樓及二樓之建築規劃設計部分，涉及財政部國有財產署選配之單元，故建請實施者後續應與財政部國有財產署溝通協調。

(十五) 蕭麗敏委員

- 1.簡報第26頁，實施者業已載明本案歷次溝通協調紀錄，其中提及實施者與陳先生洽談土地買賣事宜，因合建契約非屬審議會審議權責，請實施者補充說明陳先生提供之書面意見，是否涉及私契約之約定。
- 2.建議本次審議會先行就本案共同負擔部分初步討論，並檢視財務計畫是否有不得提列之費用，供實施者初步確認地主更新後應分配權利價值，以利後續與地主溝通協調。

(十六) 張章得委員

針對公開抽籤之權值部分，建議研議通案處理方式。倘選配原則載明以權利價值90%至110%區間為原則，公開抽籤當日即使所有權人未出席，由實施者代為抽籤仍應維持在相同區間範圍內，以免衍生爭議。

(十七) 簡瑟芳副召集人

- 1.本案依選配原則訂定之正負10%找補原則，360地號四位所有權人更新後權利價值分別約4,000多萬元，而本案更新後選配單元最小分配加值逾6,000萬元，故該四位所有權人皆屬不能選配，請實施者說明本案規劃設計是否有考量所有權人更新後應分配權利價值，並提供適當之可分配單元？
- 2.經實施者說明前開四位所有權人原欲合併選配，惟後續調整為各自選配，請實施者補充說明該演變之歷程，以利釐清本案建築規劃設計係原先規劃就未考量所有權人更新後應分配權利價值；或係因所有權人選配意願調整，致實施者難以配合調整建築規劃設計。

(十八) 陳建華副召集人

本案更新後規劃為兩棟建築物，惟針對所有權人之需求，實施者回應說明皆僅侷限於調整其中一棟之規劃設計，請實施者評估是否有其他調整空間？

實施者回應及說明：

- 1.本案於整合過程中，實施者團隊皆有派員出席與所有權人說明，並邀請所有權人旭和建材股份有限公司之代表協助實施者團隊，因實施者認為所有權人之間溝通，會比實施者更好。於選配前、選配期間，甚至於選配後實施者皆有與全體所有權人充分溝通，惟陳情人等皆未表示意見。針對本案小地主，更新前為一間鐵皮，更新後拆分成四間，因臨市民大道側有新興公園面向較好，而忠孝東路側有通風井，爰實施者認為所有權人會想分配面向較好的，且與闕家更新前位置相符，係實施者讓利之結果。至店面單元規劃為一樓及二樓部分，係為避免所有權人被迫分配至忠孝東路側，且市民大道另外一側皆有辦理都市更新，將來面貌比忠孝東路側好，實施者係以讓利之角度與所有權人等溝通協調，惟皆未表示意見。

2. 實施者亦須考量國有財產署之權利義務，國有財產署應分配權利價值較高，惟仍未能選配樓上層之單元，因本案係工業區，小地主及國有財產署皆僅得分配店面。現階段陳情人等有表達選配及建築規劃設計之意見，惟實施者礙難在不影響其他所有權人之權利義務下，依照其想法調整本案內容，爰實施者建議待本案審議結果明確並確認所有權人更新後應分配權利價值，再於核定後與陳情人等協商。
3. 針對公開抽籤之過程，本案選配原則係以不超過10%為原則，惟陳情人等更新後權利價值皆未達最小分配單元，爰於公開抽籤時，實施者將超額選配之額度提高至190%，使陳情人等得參與公開抽籤並確保其權益。另於整合過程中，實施者與陳情人等有討論各種不同方案，包括設計調整、價金買賣等，倘後續陳情人等有選配願意，也是於店面部分做局部調整，實施者後續將配合磋商結果調整本案相關內容。
4. 本案圖面調整沒問題，因原先設計係闕家共同選配一個大店面，惟後續表達欲分開選配，爰切成四間小店面，倘後續要調整亦有很多方案，實施者將與陳情人等持續溝通並配合其意見調整。至陳先生表示欲分配臨忠孝東路側之店面，倘陳先生一開始有表達其訴求，便會規劃店面供其選配，惟於本案規劃設計前，實施者未接獲相關資訊，先前實施者另有與陳先生洽談買賣事宜，陳先生亦有出具四次不動產買賣意願書，礙於個資問題無法公開，惟於過程中陳先生不斷調整其要求，爰實施者於協調上尚有困難。另懇請審議會協助確認本案所有權人之更新後應分配權利價值，以利實施者配合調整建築設計圖說。
5. 有關建物結構安全獎勵不一致部分，後續會再釐清數值正確性，倘經確認有誤則配合順修估價條件並重新調整估值。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案審議程序中尚有爭議及陳情人同意於更新後應分配權利價值110%範圍內調整選配部分，請實施者持續溝通協調並做成紀錄。

(二) 建築設計部分

本案都市設計審議業經本府112年8月31日核備，請實施者依委員及幹事意見修正，另請依據陳情人應分配權利價值110%範圍內調整建築設計圖說，並確認各分配單元之柱位及隔間規劃配置之合理性，再提審議會討論。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書、全案策略性產業二樓以上平均單價877,310元/坪，請依

委員及幹事所提意見，並配合調整後之建築規劃設計及更新後分配結果修正，共同負擔比率以47.7%上限為原則，惟倘後續計畫內容修正致共同負擔比率連動調降，則應以調降後之共同負擔比率為準，後續提審議會討論。

- (四)本案都市更新事業計畫、權利變換計畫及估價報告書，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並針對陳情人所提意見妥予溝通協調，另於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖併同財務計畫、容積獎勵及聽證紀錄，再次提審議會討論。

附帶決議：有關土地所有權人或權利變換關係人於選配期間未表達選配意願及出具相關文件，實施者後續以公開抽籤方式辦理時，其獲配單元之價值是否仍應遵循選配原則規定，請本市都市更新處再予研議。

三、「擬訂臺北市中山區吉林段三小段1021地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 邱士誠 02 2781-5696分機3075)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

- (二) 地政局地價科 徐子偉幹事(陳振惟代)(書面意見)

無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

- (四) 交通局 葉志韋(書面意見)

議題無涉交通，爰無意見。

- (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物案，未涉本局權管，無意見。

- (六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

無意見。

- (七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案討論議題為「申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良

物」，無涉都審業務，故無意見。

(八) 都市更新處

依據審議會第630次會議決議應由更新處發函邀請待協調戶出席，前揭邀請函除依法令規定寄送外，更新處特於113年8月13日親送並邀請待協調戶出席；惟經業務科邀請後，待協調戶仍拒絕簽收該邀請函並出席會議，有關親送文件依行政程序法規定做留置送達，尚符合規定。

實施者回應及說明：

實施者自第630次審議會(第二次審議會)至第632次審議會(第三次審議會)期間多次拜訪待協調戶，並就其曾提出之訴求再多次與其確認，惟因次數過於頻繁，皆未得到待協調戶正面之回復；另第632次審議會開會前再次邀請待協調戶出席並表示願意協助接送，待協調戶雖曾表示會與女兒前往，最後協調戶仍未出席會議。

決議：本案待協調戶張○○君，經實施者召開至少兩次私調、本府召開兩次公辦協調及第609次、第630次審議會審議，惟仍未交屋及配合拆遷，經實施者說明，並經本市都市更新及爭議處理審議會討論後，因本案更新時程自110年起已延宕許久，為復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益並保障多數同意戶權益及期待，建議本市都市更新處依「都市更新條例」第57條及「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法及作業流程」第8條規定執行代為拆除或遷移相關作業，後續請更新處依相關程序辦理。